

➤ BODZÁSI BALÁZS ➤ HELYETTES ÁLLAMTITKÁR, IGAZSÁGÜGYI MINISZTERIUM

Alzálogjog a régi és a mai magyar magánjogban

A zálogjogi szabályozás egyszerűsítése iránti törekvés jegyében az új Ptk. több zálogjogi konstrukciót is megszüntetett, több új zálogjogi alakzatokat hívott azonban életre. Ilyen régi-új intézményként jelent meg az alzálogjog (subpignus) is az új kódexben. Régi, hiszen magánjogunk már a 19. század elején is ismerete, ugyanakkor új is, hiszen 1945 utáni jogunk nem szabályozta. Az új Ptk. felélesztette az alzálogjog intézményét, nem egyértelmű azonban, hogy ez az új konstrukció ugyanazt jelenti-e, mint amit régi magánjogunk szerint jelentett. A Ptk. 5:140.§-ából az a következtetés vonható le, hogy az új kódex más alapokra helyezi az alzálogjog intézményét, amely ennek alapján jelentős mértékben eltér a régi magánjogunk által ismert alakzattól.

1. Alzálogjog a feudális magyar jogban

Már a feudális magyar jog alapján is lehetőség volt arra, hogy a zálogba vett jószág felett a hitelező alzálogjogot létesítsen.¹ A zálogjogosult rendelkezési joga ennek alapján nemcsak a zálogtárgy birtoklására és használatára terjedt ki, hanem arra is, hogy a zálogtárgyat – egyéb terhek nélkül – zálogul adja tovább.² A záloghitelező általi alzálogbaadás csak az eredetit meg nem haladó mértékű teherrel történhetett, vagyis a tulajdonosnak nem okozhatott sérelmet.

1 A feudális magyar jog fő zálogjogi alakzata a zálogbirtok volt, amely egy sajátos kézzzálogjogi konstrukció. Zalán Kornél meghatározása szerint a régi magyar ingatlan záloghitelező és a mai kézzzálogtartó birtoka között nincs különbség. Ld.: Zalán Kornél: *A régi magyar zálogbirtok és mai jogunk*. A Budapesti Kir. Magyar Pázmány Péter Tudományegyetem Magánjogi Szemináriumának Kiadványai. 3. Pécs, 1931. 45.

2 Frank Ignác: *Az osztó igazság törvénye Magyarhonban. I. rész, Magyar Királyi Egyetem, Buda, 1845. 366.*

Olyan esetben, amikor a zálogbirtok alzálogszerződések útján több személyre került átruházásra, előfordulhatott, hogy a jószág olyan személy birtokába került, akire utóbb az eredeti tulajdonos jogai öröklés útján átszálltak. Az ilyen örököszt előzálogjog illette meg, amely alapján a zálogbirtokot jogosan megtarthatta.³

2. Az alzálogjog szabályai az 1918 előtti jogunkban

Az 1848/49-es forradalom és szabadságharc leverése után a magyar magánjog gyökeres változáson ment keresztül. Ennek egyik fő jellemvonása az osztrák jog befolyásának a felerősödése, másrészt pedig a polgári-tőkés társadalmi és gazdasági viszonyokhoz történő alkalmazkodás volt. Mindez a zálogjogi szabályozásra is jelentős hatást gyakorolt.⁴

Az Osztrák Polgári Törvénykönyv (Optk.) 1853. május 1-jei hatálybalépítését követően törvényi szinten is elismerést nyert, hogy zálogtárgyul maga a zálogjog is szolgálhatott, a zálogjogot tehát zálogjoggal lehetett megterhelni.⁵ Ebben az esetben alzálogjog keletkezett.

3 Ökröss Bálint: *Általános magyar polgári magánjog. Az 1848. évi törvényhozás és az Országbírói Tanácsokmány módosításai nyomán*. Második kiadás, Kiadja: Hackenast Gusztáv, Pest, 1863. 592.

4 Erről részletesebben ld.: Bodzasi Balázs: *Zálogjog a dualizmus időszakában*. Állam- és Jogtudomány, 2012/2–3.sz. 293–378.

5 Emellett arra is lehetőség volt, hogy a zálogjogot haszonélvezettel terheljék meg. Ennek alapját az Optk. 981.§-a jelentette. Ld.: Kolosváry Bálint: *A magyar magánjog tankönyve*. Budapest, Politzer Zsigmond és Fia Könyvkereskedése, 1904. 439.

➤ Alzálogjog a régi és a mai magyar magánjogban

Az Optk. 454.§-a szerint a zálogos zálogát, amennyiben erre joga volt, egy harmadiknak ismét elzálogosíthatta, s ennyiben az alzáloggá vált. Ennek azonban az is feltétele volt, hogy kézzzálogjog esetén a zálogtárgy ennek a harmadik személynek a birtokába kerüljön, jelzálogjog esetében pedig a zálogjogra vonatkozó elzálogosítást a nyilvánkönyvekbe bejegyezzék.⁶ A gyakorlatban utóbb az alzálogbaadás lehetősége főként a jelzálogjogra korlátozódott, a magyar bírói gyakorlat pedig kiemelte, hogy az alzálogjog létesítésére a jelzálogjogra vonatkozó szabályokat kellett megfelelően alkalmazni.⁷ Ennek ellenére elvileg lehetőség volt kézzzálogjogon is létesíteni alzálogjogot, gyakorlati jelentősége azonban nem volt túl jelentős.

Az Optk. 455.§-a alapján, ha a tulajdonos a további elzálogosításról tudomást szerzett, akkor tartozását csak az alzálogjog jogosultjának beleegyezésével fizethette ki az eredeti hitelezőnek (az alzálogjog kötelezettjének), amely alól csak a bírói letét volt kivétel. Ellenkező esetben a zálogtárgy az alzálogos hitelező javára maradt lekötvén. Ennyiben tehát az alzálogjog – bár nem annak volt a terhe – mégis megkötötte az ingatlant. Mindez azonban nem változtatott azon az alapelven, hogy az alzálogjog a főzálogjogot terhelte, és csak kivételesen nyílt arra lehetőség, hogy az alzálogjog jogosultja magából az ingatlantól nyerjen kielégítést.⁸

Az Optk. – bár ezt egyértelműen nem mondta ki – a 460.§-a alapján feltételezte, hogy a további zálogbaadás a tulajdonos beleegyezésével történt, és erre az esetre állapította meg a zálogjogosult hitelező felelősségének a mértékét. Eszerint: „Ha a hitelező a zálogot tovább adta zálogba, még az oly véletlenért is felelős, melly által a zálog ő nála el nem veszett, vagy meg nem romlott volna.” Ha azonban a hitelező igazolta, hogy a zálogtárgy valamely véletlen folytán nála is elveszett vagy megromlott volna, akkor ezért a véletlen kárért nem volt felelős.⁹

Ennek ellenére tételes jogszabály nem mondta azt ki, hogy az alzálogjog alapításához akár a tulajdonos, akár a személyes adós beleegyezésére szükség lett volna. Ezt a bírói gyakorlat sem kívánta meg. A jelzálogjogra irányadó általános szabályok szerint ugyanakkor a telekkönyvi hatóság az alzálogjog bejegyzéséről hivatalból értesítette a tulajdonost.¹⁰ Ha a tulajdonos a tartozását az értesítés ellenére is saját korábbi hitelezőjének fizette ki, akkor vagyona az alzálogos hitelező követelésének zálogául maradt lekötvén.¹¹

Az Optk. mellett is tovább élt korábbi jogunknak az a szabálya, miszerint az alzálogos hitelező követelése az eredeti zálogjogosult hitelező követelését nem haladhatta meg.¹²

Az alzálogjog elnevezés mindazonáltal nem volt teljesen precíz, hiszen zálogjogot csak a tulajdonos, vagy a zálogul szolgáló jog jogosultja adhatott. A zálogkötelezett továbbra is a zálogtárgy tulajdonosa maradt, további zálogjogokat csak ő létesíthetett. A tulajdonos/jogosult – az első zálogjoggal biztosított követelés fedezése után fennmaradó érték erejéig – újabb zálogjogot alapíthatott. Ebben az esetben azonban nem alzálogjogról, hanem a zálogjogok összeütközéséről volt szó.¹³

Az alzálogjogtól eltérő volt tehát az az eset, amikor ugyanazt a zálogtárgyat egyidejűleg több zálogjog is terhelte. Az alzálogjogtól való elhatárolás alapja az volt, hogy alzálogjog esetén az alzálogjognak és a főzálogjognak nem ugyanaz volt a tárgya. A zálogjogosult hitelező ugyanis nem a zálogtárgyat, hanem a zálogtárgyra vonatkozóan őt megillető jogot adhatta alzálogba. Az alzálogos hitelező így csak a zálogjogra, de nem magára a zálogtárgyra szerezhette zálogjogot. Az alzálogjog tárgya tehát nem a zálogtárgy, hanem a zálogjog volt, az alzálogjog így nem a zálogtárgyat, hanem a zálogjogot terhelte. Ennek megfelelően az alzálogos hitelező a zálogtárgyra nem közvetlenül – második zálogos hitelezőként –, hanem csak a zálogjog közvetítésével nyert jogot. Ez azt is jelentette, hogy az alzálogos hitelező közvetlenül a zálogtárgy tulajdonosa ellen kereseti joggal nem rendelkezett és nem a zálogtárgy-

6 Suhayda János: *A magyar polgári anyagi magánjog rendszere az Országbírói Értekezlet által megállapított szabályokhoz alkalmazva*. Buda, Magyar Kir. Egyetemi Nyomda, 1868. 181.

7 Kolosváry: i.m. 439.

8 Kolosváry: i.m. 439.

9 Szokolai István: *Az új ausztriai Polgári Törvénykönyv magyarázata. A törvény eredeti szövegével*. Második kötet. Pest, László Lukács könyvnyomdája, 1853. 257.

10 A Telekkönyvi Rendtartás 138.§ (2) bekezdése alapján.

11 Szokolai: i.m. 255.

12 Szokolai: i.m. 255.

13 Imling Konrád: *A zálogjog*. In: Fodor Ármán (szerk.): *Magyar Magánjog. II. kötet, Dologjog*, Singer és Wolfner Kiadása, Budapest, 1905. 632.

ból nyerhetett kielégítést, hanem abból az összegből, amely a zálogjoggal biztosított követelésre esett.¹⁴ Az alzálogos hitelező ennek alapján nem kezdeményezhetett árverést.

Nem volt azonban akadálya annak, hogy az alzálogos hitelező – a tulajdonos beleegyezésével – a zálogtárgy birtokába kerüljön (alzálogjog kézizálogjogon), de az alzálogos hitelező ilyenkor sem szerzett zálogjogot közvetlenül magára a dologra.¹⁵ Az átadás csak az alzálogos hitelező biztosítására szolgált, ami a tulajdonos számára csupán azt jelentette, hogy a zálogtárgyat ezt követően nem az eredeti hitelező, hanem az alzálogos hitelező tartotta magánál. Nem volt szükség a tulajdonos beleegyezésére az alzálogba adáshoz akkor, ha az a főzálogjog tárgyának átadása nélkül ment végbe.¹⁶

A zálogjog járulékos jellegét is érintő kérdés volt azonban, hogy az alzálogjog az elzálogosított zálogjoggal biztosított követelés elzálogosítását is magában foglalta-e, tehát fogalmilag a követelés és a zálogjog elzálogosítását, vagy csupán a zálogjognak a megterhelését jelentette-e. A kétféle felfogás között lényeges különbség mutatkozott az alzálogos hitelezőt megillető fedezet mértékének a tekintetében. Amennyiben ugyanis az alzálogjog a követelés elzálogosítását nem foglalja magában, akkor az alzálogos hitelező arra a fedezetre van korlátozva, amit a zálogtárgy értékesítéséből befolyó vételár az eredeti záloghitelezőt megillető részében nyújt. Ha azonban az alzálogjog a követelést is átfogja, akkor a zálogtárgyból befolyó vételár mellett – annak elégtelensége esetén – a követelés értékét is fedezetül használhatja fel.

A korabeli osztrák elmélet és gyakorlat egységesen azt a felfogást követte, amely szerint az alzálogjog tartalmához a biztosított követelés és a zálogjog egyaránt hozzátartozott. Ezt a nézetet fogadta el a magyar jogirodalom és bírói gyakorlat is.¹⁷ Az alzálogjog tárgya ennek alapján a biztosított követelés és a zálogjog együtt volt.

Volt olyan jogirodalmi nézet, amely szerint ennek alapján aljelzálogjog bejegyzésekor két zálogjog keletkezett: az egyik

az adós tartozásán, a másik pedig a követelést biztosító zálogjogon. Nem volt azonban zálogjoga az alzálogos hitelezőnek magán az ingatlanon.¹⁸

A magyar jog tehát azt az álláspontot követte, miszerint az alzálogos hitelező fedezetéül mindig az elzálogosított követelés összértéke szolgált, tekintet nélkül arra, hogy ez a követelés mennyire volt a zálogtárgy által fedezve. Az alzálogos hitelező ugyanakkor a zálogjogot akkor is érvényesíthette, ha a követelés érvénytelen volt, vagy megszűnt.¹⁹ Ez a szabály jelentős mértékben áttörte a járulékoság elvét.

Lehetőség volt arra is, hogy a zálogjogosult hitelező saját zálogjogát úgy zálogosítsa el, hogy az alzálogos hitelező csak a zálogtárgy értékéig, de ne a teljes követelés erejéig nyerjen kielégítést. A felek tehát szerződéssel kizárhatták, hogy az alzálogos hitelező zálogjoga az elzálogosított zálogjog mellett az ez által biztosított követelésre is kiterjedjen.²⁰ Ennek a korlátozásnak azonban a szerződésből határozottan kifejezésre kellett jutnia.²¹ Ez a megoldás áttörte a járulékoság elvét és a telekadósságra, illetve az önálló zálogjogra emlékeztető megoldáshoz vezetett.

Az aljelzálogjog intézményével a Kúria 61. számú teljes ülési döntvénye is foglalkozott. Ez megállapította, hogy az aljelzálogos hitelező kizárólag saját adósának (az eredeti zálogjogosult hitelezőnek) jelzálogjoggal biztosított követelésére és nem magára az ingatlanra szerzett zálogjogot. Ez nem jelentette sem a biztosított követelés engedményezését, sem pedig a zálogjog átruházását. Ebből következett, hogy az alzálogos hitelező a vele jogviszonyban nem álló ingatlan tulajdonos ellen jelzálogi keresetet nem indíthatott. Az ingatlanból kielégítést csak akkor nyerhetett, ha a biztosított követelést és az azt biztosító zálogjogot is rá ruházták át, vagy ennek a követelésnek a behajtására egyébként fel volt jogosítva.

Amennyiben a zálogtárgy az alzálogos hitelező birtokába került (alzálogjog kézizálogjogon), ez a tulajdonos kötelezettségét csak annyiban érintette, hogy a zálogtárgy kiváltása végett

14 Imling: i.m. 632.; Kolosváry: i.m. 416.

15 Imling: i.m. 650.

16 Imling: i.m. 650. Ebben az esetben nem volt szó az Optk. 460.§-ában foglalt felelősségről.

17 Imling: i.m. 633.; Kolosváry: i.m. 407. Ezt az álláspontot volt kiolvasható a végrehajtási eljárásról szóló 1881. évi LX. tc. 79.§. és 126.§-ából is. A bírói gyakorlatból ld.: 8060/1902. sz., valamint a 659/1902. kúriai határozat.

18 Raffay Ferencz: *A magyar magánjog kézikönyve*. Második kötet, 2. kiadás. Sziklai Henrik kiadása, Eperjes, 1906. 150.

19 Imling: i.m. 633. A 4735/1901. sz. kúriai határozat ezzel szemben azt mondta ki, hogy az alzálogjog joghatályát az alapjául szolgáló követelés jogi természete korlátozta.

20 Kolosváry: i.m. 407.

21 Imling: i.m. 634.

➤ Alzálogjog a régi és a mai magyar magánjogban

a fizetést – a követelés erejéig – az alzálogos hitelező részére tartozott teljesíteni. Fizetés esetén azonban az alzálogos hitelező a zálogtárgyat főszabály szerint nem a tulajdonosnak, hanem a zálogjogosult hitelezőnek volt köteles átadni. A tulajdonosnak csak akkor adhatta vissza a zálogtárgyat, ha abba a zálogjogosult hitelező beleegyezett. Ennek az volt az alapja, hogy az alzálogos hitelező csak a zálogjogosulttal állt közvetlen jogviszonyba, a tulajdonossal azonban nem. Emellett pedig a zálogjogosult követelése nagyobb összegű is lehetett, mint az alzálogos hitelező követelése.²²

Érdekes helyzet állt elő akkor, amikor a követelés esedékessé válásakor az adós nem fizetett. A zálogtárgyat birtokló alzálogos hitelező ugyanis ilyen esetben nem értékesíthette a zálogtárgyat. Arra volt csupán jogosult, hogy a zálogjogosult hitelezőt (az ő adósát) megillető követelést értékesítse, illetve, hogy saját adósának zálogjogába léphessen. Ez azzal is összefüggésben állt, hogy az alzálogos hitelező követelésének fizetési határideje az eredeti adós tartozásának lejáratánál későbbi időpontra is eshetett. A zálogjogosult hitelezőt a zálogtárgyra megillető értékesítési jog gyakorlását mindazonáltal nem akadályozta meg az a körülmény, hogy az alzálogos hitelező követelésének fizetési határideje még nem következett be.²³ Kérdés azonban, hogy ilyen esetben milyen biztosíték maradt az alzálogos hitelező kezében.

A telekkönyvhöz kapcsolódóan néhány speciális szabály vonatkozott az aljelzálogjogra. A telekkönyvi rendtartás szerint ahhoz, hogy valaki jelzálogjogára alzálogjogot jegyeztessen be, arra volt szükség, hogy az illető hitelezőként legyen bejegyezve, vagy legalább előjegyezve.²⁴ Ezen túlmenően az aljelzálogjog érvényességének nem volt feltétele a zálogtárgy tulajdonosának, illetve a személyes követelés kötelezettjének a beleegyezése. A tulajdonos csak arra tarthatott igényt, hogy az alzálogjog bejegyzéséről rendelkező végzést neki kézbesítsék.²⁵

Az aljelzálogjog ugyan az ingatlannak (a jelzálogjog tárgyának) nem volt terhe, de annyiban mégis megkötötte azt, hogy az aljelzálogjog fennállása alatt a főjelzálogjogot csak az alzálogos

hitelező beleegyezésével, vagy jogainak fenntartásával, vagy a zálogösszeg bírói letétbe való helyezése után lehetett törölni.²⁶ Jelzálogjog esetében a zálogtárgy értékesítése során további kérdések merültek fel. A jelzálogjog nem gátolta a tulajdonost a zálogtárgy elidegenítésében.²⁷ Aljelzálogjog esetén ez azt jelentette, hogy a hitelező az alzálogjoggal terhelt követelését szintén szabadon elidegeníthette, de csak saját hitelezőjének (az alzálogos hitelező) jogséremlé nélkül, vagyis anélkül, hogy a jelzálogjog az azt terhelő alzálogjog megszűnése előtt törölhető lett volna.²⁸

Az alzálogos hitelező kielégítésének a módja különbözött aszerint, hogy azt a hitelező a jelzálogjog tárgyának, vagy a zálogul kapott jelzálogos követelésnek az értékéből igényelte. A jelzálogjog tárgyának az árverését az alzálogos hitelező főszabály szerint nem kérhette. Erre kivételesen csak akkor nyílt lehetősége, ha a zálogtárgy végrehajtási elárverezését az ő adósa (a jelzálogos hitelező), vagy a zálogtárgy tulajdonosa kérte, vagy azt csődeljárás útján rendelték el.²⁹

3. Az alzálogjog intézménye a két világháború közötti magyar magánjogban

A korábbi jogi helyzethez képest az 1918 utáni magyar magánjogban kisebb változásokra az aljelzálogjog vonatkozásában is sor került. Ez alapvetően annak volt köszönhető, hogy a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvény (a továbbiakban: Jt.) 5.§-a kodifikálta ezt a jogintézményt. A jogalkotó célja egyértelműen az volt, hogy növelje a jelzálogjogban rejlő hitelbiztosítéki érték kihasználtságát, amelyre az 1920-as évek túlsúlyos időszakában égetően nagy szüksége volt a magyar gazdaságnak.

Az 1918 előtti tételes jog eredetileg csak a jelzálogjogot tekintette aljelzálogjoggal terhelhető jognak. A bírói gyakorlat azonban a haszonélvezeti jogot és a telki terhet is jelzálogjoggal terhelhetőnek ismerte el, és ezt utóbb a végrehajtási

22 Imling: i.m. 653.

23 Imling: i.m. 653.

24 Telekkönyvi rendtartás 71.§

25 Telekkönyvi rendtartás 138.§ 2. pont

26 Imling: i.m. 774. Ez az Optk. 455.§-ából következett.

27 Optk. 443. és 466.§

28 Ez következett az Optk. 455.§-ából.

29 Imling: i.m. 775.

eljárást szabályozó 1881. évi LX. tc. 208–210.§-ai is elismerték. A Ptk. 1900-as és 1914-es tervezeteinek indokolásai is kiemelték annak közgazdasági szükségességét, hogy jelzálogjog tárgyként ne csak ingatlan (telek), hanem, amennyiben átruházható és így értékesíthető, az ingatlanra terheként bejegyzett jog is szolgálhasson.

Ezen megfontolások alapján a Jt. 5.§-a kimondta, hogy jelzálogos követelés, valamint más oly ingatlant terhelő dologi jog is lehet jelzálogjognak – a jelzálogjog aljelzálogjognak – tárgya, amely átruházható, vagy amelynek gyakorlását másnak át lehet engedni. Az ilyen jelzálogjogra az ingatlant terhelő jelzálogjog szabályait kellett alkalmazni, amennyiben abból, hogy a jelzálogjog tárgya jelzálogos követelés vagy ingatlant terhelő dologi jog, más nem következett.

A Jt. 5.§-ához kapcsolódóan is felmerült a kérdés, hogy pontosan mi is az aljelzálogjog tárgya. Elvileg négy lehetőség jöhetett szóba: a) a zálogtárgy, b) a jelzálogjog, c) a jelzálogjoggal biztosított követelés és d) a jelzálogjog és a biztosított követelés együtt. A Jt. 5.§-a mind a jelzálogos követelést, mind pedig a jelzálogjogot aljelzálogjog tárgyaként határozta meg. A jelzálogjog járulékosága folytán azonban a jelzálogjogot és a személyes követelést csak együtt lehetett megterhelni, az aljelzálogjoggal tehát a személyes követelés zálogjoggal terhelése is bekövetkezett.³⁰ A követelés elzálogosítása a jelzálogjog elzálogosítását is jelentette. Az aljelzálogjog tárgya ennek megfelelően a jelzálogjog volt a követeléssel együtt.

Nem lehetett azonban aljelzálogjogot szerezni a követelés és a jelzálogjog meghatározott részére, hanem csak az egészre. Egyetemleges jelzálogjog esetében az aljelzálogjog is csak egyetemleges lehetett. Ennek oka nem a jelzálogjog, hanem a biztosított követelés egysége volt. Aljelzálogjogon is lehetett további aljelzálogjogot alapítani. Ebben az esetben a jelzálogtárgy az aljelzálogjog és az ezzel biztosított követelés volt.³¹

Haszonélvezettel terhelt jelzálogos követelés is lehetett aljelzálogjog tárgya, sőt maga a jelzálogos követelésen fennálló haszonélvezet is.³²

30 Nizsalovszky Endre: *Korlátolt dologi jogok*. In: Szladits Károly (szerk.): *Magyar Magánjog*. Ötödik kötet, Dologi Jog, Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1942. 692.

31 Nizsalovszky Endre: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1929. 19.

32 Nizsalovszky: *A jelzálogjog*, i.m. 20.

Aljelzálogjog tárgya nem lehetett minden típusú jelzálogjog. Így keretbiztosítéki jelzálogjogon nem lehetett aljelzálogjogot alapítani (Jt. 68.§).

A korábbi jognak megfelelően, az aljelzálogjog alapján az alzálogos hitelezőt rendszerint nem illette meg közvetlen kielégítési jog az ingatlanból. Az alzálogos hitelezőnek nem volt közvetlen jelzálogkeresete az ingatlan tulajdonosával szemben, mivel vele nem állt közvetlen jogviszonyban. Az alzálogos hitelező kielégítése végett elsősorban a saját adósa, vagyis a főjelzálogjogos hitelező ellen kellett fordulnia. Ha azonban a főjelzálogjog – akár a követelés megszűnése, akár a hitelező lemondása folytán – megszűnt és ez az alzálogos hitelező jogát nem érintette, az alzálogos hitelező közvetlenül a tulajdonos ellen indíthatott jelzálogi pert.³³

Az aljelzálogos hitelező magából az ingatlanból úgy nyerhetett még kielégítést, ha saját adósának jelzálogjoggal biztosított követelését magára ruháztatta, vagy annak behajtására fel volt jogosítva.³⁴

Kézzálogjogon fennálló alzálogjog vonatkozásában nem következett be változás a korábbi jogi helyzethez képest. Ennek megfelelően ingó zálogjogot alzálogba adni csak a tulajdonos beleegyezésével lehetett, az alzálogjog alapítása pedig ugyanúgy ment végbe, mint a kézzálogjogé, vagyis a zálogtárgy átadásával.³⁵

Az alzálogjog értelmében a főzáloghitelező csak akkor nyerhetett a zálogtárgyból kielégítést, ha előzőleg az alzálogos hitelező kielégítéshez jutott. A zálogadós ehhez képest a zálogos tartozást nem fizethette ki a főzálogos hitelezőnek az alzálogos hitelező beleegyezése nélkül, ellenkező esetben kitette magát annak a veszélynek, hogy az alzálogos hitelező még egyszer behajtja rajta a követelést. Közvetlen zálogjogi keresettel az alzálogos hitelező a tulajdonos ellen nem rendelkezett. Ennek megfelelően először a saját adósát (főzálogos hitelezőt) kellett beperelnie és az ítélet alapján végrehajtást kellett vezetnie a zálogos követelésre. Csak ennek során ruháztathatta magára a zálogos követelést és fordulhatott a zálogtulajdonos ellen a zálogtárgyból való kielégítés végett.³⁶

33 Szladits Károly: *Dologi jog. A magyar magánjog tankönyve. II.* Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1930. 375.

34 Nizsalovszky: i.m. 20.

35 Szladits: i.m. 291.

36 Szladits: i.m. 291.

➤ Alzálogjog a régi és a mai magyar magánjogban

4. Alzálogjog mai polgári jogunkban

Az alzálogjog intézménye 1945 után eltűnt a magyar polgári jogból. A rendszerváltás után – egészen az új Ptk. hatálybalépéséig – csupán egyetlen jogszabály, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytrv.) 17.§-a tett róla említést, anélkül azonban, hogy annak tartalmát meghatározta volna. Az ehhez kapcsolódó csekély jogirodalmi hivatkozás az alzálogjog tartalma körüli bizonytalanságra utal.³⁷

Mint láttuk, korábbi magánjogunk szerint a zálogjogosult hitelező nem a zálogtárgyat, hanem a zálogtárgyra vonatkozóan őt megillető zálogjogot adhatta tovább zálogba. Az alzálogos hitelező így csak a zálogjogra – és ezzel együtt a biztosított követelésre –, de nem magára a zálogtárgyra szerezhette zálogjogot. Az alzálogjog tárgya tehát nem a zálogtárgy, hanem a zálogjog volt, vagyis az alzálogjog nem a zálogtárgyat, hanem a zálogjogot terhelte. Ennek megfelelően az alzálogos hitelező a zálogtárgyra közvetlenül – második zálogjogos hitelezőként – nem, hanem csak a zálogjog közvetítésével nyert jogot. Az alzálogos hitelezőnek közvetlenül a zálogtárgy tulajdonosa ellen kereseti joga nem volt, és nem a zálogtárgyból nyerhetett kielégítést, hanem abból az összegből, amely a zálogjoggal biztosított követelésre esett. Az alzálogos hitelező ennek alapján nem kezdeményezhetett bírósági végrehajtást és árverést a zálogtárgyra.

Ilyen előzmények után élesztette fel az alzálogjog intézményét a Ptk. 5:140.§-a. Ez a szakasz – korábbi jogunkkal szemben – lehetővé teszi, hogy az alzálogjog jogosultja a zálogkötelezettel szemben fellépjen. A törvény szövegéből legalábbis ez olvasható ki, bár a megfogalmazás korántsem egyértelmű. Az idézett szakasz szerint, ha a zálogjog tárgyul szolgáló követelés zálogjoggal vagy kezességgel van biztosítva, a zálogjogosult a követelés jogosultjának a zálogjogból, illetve kezességből fakadó jogait is gyakorolhatja.

Ebből a törvényi meghatározásból többek között az sem derül ki, hogy az alzálogjog magában foglalja-e az elzálogosított

zálogjoggal biztosított követelést is. A kérdés tehát az, hogy az alzálogjog fogalmilag a követelés és a zálogjog elzálogosítását jelenti-e, vagy csupán a zálogjognak a megterhelését. Korábbi magánjogukból egyértelműen az következne, hogy az alzálogjog nemcsak a zálogjogot, hanem a biztosított követelést is magában foglalja. Bár a Ptk. erre a kérdésre sem ad egyértelmű választ, megítélésünk szerint a Ptk. 5:140.§-a nem zárja ki azt a dogmatikailag alátámasztott értelmezést, hogy az alzálogjog a biztosított követelésre is kiterjed.

Egy további kérdés, hogy van-e arra lehetőség, hogy a zálogjogosult hitelező saját zálogjogát úgy zálogosítsa el, hogy az alzálogos hitelező csak a zálogtárgy értékéig, de ne a teljes követelés erejéig nyerjen kielégítést. A korábbi magyar jog ezt elismerte, vagyis a felek szerződéssel kizárhatták, hogy az alzálogos hitelező zálogjoga az elzálogosított zálogjog mellett az ez által biztosított követelésre is kiterjedjen. Ennek a korlátozásnak azonban a szerződésből határozottan kifejezésre kellett jutnia. Ez a megoldás megítélésünk szerint nem ütközik a fiducia tilalomba, ugyanakkor áttöri a járulékoság elvét és az önálló zálogjoghoz hasonló alakzat létrejöttéhez vezet.

Végül felmerül az a kérdés is, hogy alzálogjog létrejöhet-e kézizálogjogként. Ha abból indulunk ki, hogy jogok csak jelzálogjog tárgyai lehetnek, akkor a zálogjogon alapított zálogjog is csak jelzálogjogként jöhet létre, feltéve, hogy bejegyzik a megfelelő nyilvántartásba.

Régi jogunk ugyanakkor kézizálogjog formájában is lehetővé tette alzálogjog létrejöttét. A zálogjogosult ugyanis a zálogtárgyat a zálogkötelezett beleegyezésével alzálogba adhatta. Ilyen esetben nem új zálogjog, hanem alzálogjog jött létre. Az alzálogos hitelező akkor sem szerzett zálogjogot közvetlenül magára a dologra, ha a zálogtárgy birtokába került. A birtokbaadás csak az alzálogos hitelező biztosítására szolgált, ami a tulajdonos számára csupán azt jelentette, hogy a zálogtárgyat ezt követően nem az eredeti hitelező, hanem az alzálogos hitelező tartja magánál.

Régi magánjogunk szerint ugyanakkor kézizálogjognak jogok is lehettek a tárgyai. A Ptk. 5:101.§ (2) bekezdése ezzel szemben úgy fogalmaz, hogy kézizálogjog tárgya csak ingó dolog lehet. Ebből pedig az következik, hogy zálogjog sem lehet kézizálogjog tárgya. Alzálogjog tehát a Ptk. alapján csak jelzálogjogként jöhet létre. Ennek feltétele a megfelelő nyilvántartásba

37 Anka Tibor – Gárdos István – Nemes András: *A zálogjog kézikönyve*. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2003. 263–264.; Leszköven László: *A zálogjog új szabályai*. Novotni Alapítvány, Miskolc, 2001. 98.

való bejegyzés, amely azt a nyilvántartást jelenti, amelybe az eredeti (fő)jelzálogjog is bejegyzésre került.

Korábbi jogunknak megfelelően, az alzálogjogtól meg kell különböztetni az az esetet, amikor ugyanaz a zálogtárgyat egyidejűleg több zálogjog is terheli (zálogjogok összeütközése). Az alzálogjogtól való elhatárolás alapja az, hogy alzálogjog esetén az alzálogjognak és a főzálogjognak nem ugyanaz a tárgya, zálogjogok összeütközése esetén azonban ugyanarról a zálogtárgyról van szó.

Egy külön tárgyalandó további kérdés, hogy az alzálogjog jogosultja támaszthat-e igényt magára a zálogtárgyra, vagyis fordulhat-e közvetlenül a zálogkötelezett ellen. Korábbi magánjogunk szabályai szerint erre nem volt lehetőség. A Ptk. 5:140.§-a alapján azonban az alzálogjog jogosultja gyakorolhatja a biztosított követelés jogosultját (egyben a főzálogjog jogosultját) a főzálogjog alapján megillető jogokat. Az alzálogjog jogosultja ennek alapján nemcsak a követelésből, hanem a zálogjogból is kielégítést kereshet. Így, ha a főzálogjog jogosultjának a kielégítési joga megnyílik, akkor az alzálogjog jogosultja dönthet a kielégítési jog gyakorlásának a módjáról, ennek során pedig értékesítheti is a zálogtárgyat. Ennek alapján azonban kérdésessé válik a különbség a különvált zálogjog és az alzálogjog között, amelyre a következő pontban térünk ki részletesebben.

Amennyiben a biztosított követelést kezesség is biztosítja, az alzálogjog jogosultja a kezessel szemben is felléphet. A kezesség a biztosított követelés jogosultjával áll jogviszonyban, így neki is kellene teljesíteni, ha a hitelező őt erre felszólítja. Alzálogjog esetén azonban az alzálogjog jogosultja szólíthatja fel a kezest a részére történő teljesítésre. Kérdés ugyanakkor, hogy ha a kezesség a teljesítést megtagadja, az alzálogjog jogosultja indíthat-e pert a kezesség ellen. Analógiaként a különvált zálogjogra lehet utalni, amelynél a zálogjogosult jogai a különvált zálogjog jogosultját illetik, így a biztosított követelés kötelezettjével szemben is a különvált zálogjog jogosultja léphet fel. Ennek alapján indokoltnak tűnik elismerni az alzálogjogosult ahhoz való jogát, hogy a kezessel szemben fellépjen, és ha a kezesség a teljesítést megtagadja, akkor ezt az igényét perben is érvényesíthesse.

Ha az alzálogjog tárgyát képező követelést kézizálogjog biztosítja, a követelés jogosultja az alzálogjog jogosultja kérésére köteles a zálogtárgy birtokát részére átruházni. Ebben az eset-

ben a kézizálogjog esetén szükséges birtokátruházás szabályait kell figyelembe venni (Ptk. 5:94.§).

5. A különvált zálogjog és az alzálogjog elhatárolása

Korábbi magánjogunk alapján az alzálogjog jogosultját a főzálogjog nem illette meg, azt ugyanis továbbra is az eredeti zálogjogosult gyakorolhatta. Amennyiben az alzálogjogot a Ptk. alapján is így határozzuk meg, akkor a két konstrukció közötti leglényegesebb különbség, hogy amíg a különvált zálogjog jogosultja az eredeti zálogjogosultat megillető jelzálogjoggal rendelkezik, addig az alzálogjog jogosultját a főzálogjog nem illeti meg.

Ennek megfelelően a különvált zálogjog jogosultja közvetlenül fordulhat a zálogkötelezett ellen, ellene pert és végrehajtási eljárást is indíthat, vagyis közvetlenül hozzáférhet a zálogtárgyhoz. Ezzel szemben az alzálogjog jogosultja a zálogkötelezett ellen közvetlenül nem fordulhat, neki a saját adósát, a főzálogjog jogosultját kell perelni, illetve ellene kell végrehajtást indítania. Az alzálogjognak ugyanis – szemben a különvált zálogjoggal – nem az eredeti zálogtárgy a tárgya, hanem az azt terhelő főzálogjog. Ennek megfelelően az alzálogjog jogosultja által indított végrehajtási eljárásnak is a zálogjog és nem a zálogtárgy lesz a tárgya.

A felszámolási eljárásban is lényegesek a két konstrukció közötti különbségek. A különvált zálogjog jogosultja zálogjogosult hitelezőként elvileg beléphet az eredeti zálogkötelezett elleni felszámolási eljárásba. Ezt az alzálogjog jogosultja nem teheti meg, ő ugyanis az eredeti zálogkötelezettel szemben nem léphet fel.

Különvált zálogjog kapcsán ugyanakkor kérdés, hogy ha a zálogkötelezett elleni felszámolási eljárásba a különvált zálogjog jogosultja belép, akkor beléphet-e ugyanebbe a felszámolási eljárásba a biztosított követelése alapján az eredeti zálogjogosult is. A problémát az jelenti, hogy a különvált zálogjog jogosultjának nincs követelése közvetlenül a zálogkötelezettel szemben, van azonban zálogjoga, az eredeti zálogjogosultnak azonban nincs zálogjoga – hiszen azt átruházta –, van azonban követelése. Ezt a kérdést a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény módosításával lehetne

➤ Alzálogjog a régi és a mai magyar magánjogban

megnyugtatóan rendezni, feltéve, hogy a jogalkotó fenntartja a különvált zálogjog konstrukcióját. A hatályos szabályok szerint követelés nélküli különvált zálogjogot nem lehetne érvényesíteni a felszámolási eljárásban, ez ugyanis egy járulékos zálogjog, nem pedig önálló zálogjog. A Ptk. 5:100.§ (4) bekezdése alapján ugyan a különvált zálogjog jogosultját az eredeti zálogjogosult törvényes képviselőjének tekinthetjük, ez a képviseleti jogkör azonban az alapjogviszonyból származó jogokra nem terjed ki. Így kérdéses, hogy a különvált zálogjog jogosultja be tud-e lépni hitelezőként a zálogkötelezett elleni felszámolási eljárásba. A követeléssel rendelkező eredeti zálogjogosult ugyanakkor nem tarthat igényt privilegizált besorolásra a zálogkötelezett elleni felszámolási eljárásban, hiszen zálogjogát a különvált zálogjog jogosultjára korábban már átruházta.

Még nehezebben megválaszolható az a kérdés, hogy mi történik akkor, ha nemcsak a zálogkötelezett, hanem az eredeti zálogjogosult ellen is felszámolási eljárás indul. A különvált zálogjog jogosultja ebbe a felszámolási eljárásba is beléphet hitelezőként, hiszen követelése áll fenn az eredeti zálogjogosulttal szemben, amelynek biztosítékeként került sor a jelzálogjog rá történő átruházására. Ez a zálogjog azonban nem a két zálogjogosult között áll fenn, hanem a zálogkötelezett és a különvált zálogjog jogosultja között. Ennek alapján azonban a különvált zálogjog jogosultját nem illeti meg zálogjog az eredeti zálogjogosulttal szembeni követelése biztosítékeként. Így, ha a különvált zálogjog jogosultja az eredeti zálogjogosult elleni felszámolási eljárásba hitelezőként be kíván lépni, ezt kizárólag a követelése alapján teheti meg, zálogjog hiányában ugyanakkor nem tarthat igényt privilegizált besorolásra.

Ettől jobb helyzetben van az alzálogjog jogosultja a főzálogjog jogosultja – vagyis az ő zálogkötelezettje – elleni felszámolási eljárás során. Ő ugyan az eredeti zálogkötelezettrel szemben nem léphet fel, de a főzálogjog jogosultja elleni felszámolási eljárásban privilegizált besorolásra tarthat igényt, hiszen a főzálogjog jogosultjával szemben nemcsak követelése, de zálogjoga (alzálogjog) is van. Ennek a tárgya pedig a biztosított követelés és a zálogjog együtt. Így végső soron, a biztosított követelés lejárttá tételével, elérheti az eredeti zálogköteleztnél lévő zálogtárgy kiadását, még ha közvetlenül nem is fordulhat az eredeti zálogkötelezett ellen.

Ez az elhatárolás ugyanakkor csak abban az esetben irányadó, ha az alzálogjog eredeti fogalmából indulunk ki. A Ptk. 5:140.§-a azonban kimondja, hogy ha a zálogjog tárgyul szolgáló követelés zálogjoggal vagy kezességgel van biztosítva, a zálogjogosult a követelés jogosultjának a zálogjogból, illetve kezességből fakadó jogait is gyakorolhatja. Ennek alapján viszont az alzálogjog jogosultja közvetlenül is felléphet a zálogkötelezettrel szemben. Így azonban nehezen határolható el egymástól az alzálogjog és a különvált zálogjog. Valójában egyetlen különbség áll csak fenn: az alzálogjog jogosultjának nemcsak követelése, hanem zálogjoga is van az eredeti zálogjogosulttal (a főzálogjog jogosultjával) szemben. Ez egy nagy előny akkor, ha a főzálogjog jogosultja ellen felszámolási eljárás indul. Kérdés azonban, hogy van-e olyan finanszírozási igény, amelynek kielégítésére a zálogjogosult alzálogjog alapítása helyett megelégszik a jelzálogjog rá történő átruházásával. Számára ugyanis az alzálogjogosulti pozíció előnyösebb, mintha a különvált zálogjogosultként jegyzik be a megfelelő nyilvántartásba.

Ezt erősíti az is, hogy a Ptk. hatálybalépése előtt bejegyzett jelzálogjogok esetében a különválásra nem kerülhet sor, alzálogjog tárgyai azonban ezek a jelzálogjogok is lehetnek.

Mindez azt támasztja alá, hogy a különvált zálogjog konstrukciója egyrészt nem képes átvenni az önálló zálogjog szerepét, másrészt az alzálogjog intézménye sincs következetesen végiggondolva a Ptk.-ban.

6. A járulékosság kérdése alzálogjog esetén

A részletszabályok bemutatása után végül azt a kérdést kell megvizsgálni, hogy a követelés és a zálogjog szétválása, valamint a zálogjog önállósága hogyan jelentkezett alzálogjog esetén.

A korábbi magyar jogirodalom értékelése szerint, amennyiben az alzálogos hitelező jóhiszemű volt, úgy az alzálogbaadás ténye annyira megerősítette és megszilárdította a zálogjogot, hogy az az alapköveteléstől teljesen függetlenné vált és abszolút önállóságra tett szert. Ez megnyilvánult abban is, hogy ha az alapkövetelés érvénytelen volt, sőt akár nem is létezett, az alzálogjog ennek ellenére érvényes és megtámadhatatlan

maradt és az alzálogos hitelező a zálogjogból – végeredményben magából a zálogtárgyból – kielégítést követelhetett.³⁸

Hasonló helyzet állt elő feltételes vagy jövőbeli követelés biztosítására szolgáló zálogjog alzálogba adása esetén. Ilyenkor a zálogjog előbb jött létre, mint maga a követelés, de ha utóbb a követelés egyáltalán nem jött létre, akkor a zálogtárgy visszakövetelhető volt. Ha azonban időközben egy jóhiszemű harmadik hitelező arra alzálogjogot szerzett, akkor a zálogtárgy visszakövetelése csak az ő jogának sérelme nélkül volt lehetséges, mert az alzálogjog megtámadhatatlan volt.³⁹

Még nagyobb mértékben érvényesült a zálogjog önállósága aljelzálogjognál. Hiába szűnt meg ugyanis a főjelzálogjog, azt az alzálogos hitelező beleegyezése, vagy az ő követelésének bírói letétbe helyezése nélkül nem lehetett törölni. Előállhatott tehát olyan helyzet, hogy bármilyen kötelelem megszűntő tény alapján az alapkötelelem megszűnt ugyan, de a jelzálogjog csorbitatlanul és önállóan továbbra is fennmaradt az aljelzálogjog biztosítása és kielégítése céljából.⁴⁰

Valamennyi alzálogjog esetében irányadó volt az a szabály, hogy ha a főzálogjog kötelezettje annak ellenére fizetett a főzálogos hitelezőnek, hogy tudott az alzálogjogról, akkor ugyan a követelés megszűnt, de a főzálogjog az alzálogos hitelező javára továbbra is fennmaradt, vagyis követelés nélkül is fennállt a zálogjog.

A zálogjog önállósága mellett további érvként hivatkoztak arra is, hogy nemcsak a szerződéses, hanem a bírói, sőt a törvényes zálogjogra is lehetett alzálogjogot alapítani, mégpedig nemcsak szerződéses vagy bírói, hanem törvényes úton is. Az egy másik kérdés, hogy dogmatikailag nem volt egyszerű megkonstruálni azt az esetet, amikor fennálló bármilyen zálogjogra törvényes alzálogjogot lehetett szerezni.⁴¹

A követelés és a zálogjog közötti viszony további lazítására utalt az is, hogy alzálogjog esetén nemcsak a követelés, hanem a zálogjog maga is szavatolt. Ez azt jelentette, hogy nemcsak a személyes kereset, hanem a (jel)zálogi kereset is átruházására került az alzálogos hitelezőre.⁴²

Önmagában az alzálogjog léte azt is kérdésessé tette, hogy a követelés és a zálogjog viszonyában melyiknek volt meghatározóbb szerepe. Hiába volt ugyanis a követelés a főjog, a zálogjog pedig a járulékos jog, alzálogbaadás esetén a követelés követte a zálogjogot, hiszen ez az alapul fekvő követelés elzálogosítását is magában foglalta. A két művelet tehát össze volt kötve, de annyiban el is vált egymástól, hogy a záloghitelező az alzálogbaadást önállóan, saját jogán hajtotta végre és nem mint a tulajdonos-zálogadós képviselője.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a főzálogjog és az alzálogjog együttvéve elszakadt az alapköveteléstől és attól független, önálló joggá alakult át.⁴³

Kérdés, hogy ez a fajta önállóság a Ptk. alapján is megállapítható-e? Amennyiben igen, az szembehelyezkedik azzal az eredeti jogalkotói céllal, hogy a zálogjog járulékos jogként kerüljön meghatározásra. Megítélésünk szerint az alzálogjog intézménye is azt támasztja alá, hogy nem tartható fenn az a szemlélet, amely a zálogjogot szigorú értelemben vett járulékos jogként definiálja. ↩

38 Dezső Gyula: *Fejezetek a zálogjogtan köréből*. Franklin-Társulat Nyomdája, Budapest, 1928. 112.

39 Dezső: i.m. 115.

40 Dezső: i.m. 112. A kérdéssel foglalkozott a Kúria már idézett 61. sz. döntvénye is.

41 Dezső: i.m. 114.

42 Dezső: i.m. 114.

43 Dezső: i.m. 117.